

Huisvestingverordening gemeente Sliedrecht 2023

De RAAD van de gemeente Sliedrecht;
gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023, inzake vaststellen Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht;
gelet op paragraaf 3 en artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;
b e s l u i t :
vast te stellen de navolgende
Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2023

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. berging: een van buiten de woning toegankelijke, afsluitbare, regenwerende bergruimte met een vloeroppervlakte van minimaal 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m. Deze berging dient op eigen erf en indien mogelijk inpandig te zijn gerealiseerd;
- b. Basisregistratie personen: de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. beschermde woonruimte: in artikel 3.1.1 aangewezen goedkope of middeldure woonruimte
- d. (wet) Bibob: Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- e. buitenruimte: een direct vanuit de woning te betreden tuin, balkon of (dak)terras per woning met een grond-/vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m;
- f. calamiteit: een van binnen of van buiten komend onheil, dat onvoorzienbaar is en niet door verwijtbaar handelen van de bewoner(s) is veroorzaakt;
- g. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- h. DG&J: het openbaar lichaam Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid;
- i. GO: gebruiksoppervlakte op basis van de meetinstructie NEN 2580. Dit is de optelsom van het 'gebruiksoppervlak met een woonfunctie' en het 'gebruiksoppervlak met overige gebruiksfuncties' (bijvoorbeeld bergingen). Buitenruimten, zoals tuinen, balkons en (dak)terrassen tellen hierbij niet mee;
- j. het college: het college van burgemeester en wethouders;
- k. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- l. huishoudinkomen: huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- m. huisvestingsprofiel: de omschrijving van het type huisvesting waarvoor een woningzoekende met een voorrangsverklaring in aanmerking komt;
- n. huisvestingsvergunning: de vergunning zoals bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
- o. inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- p. ingezetene: degene die volgens de inschrijving in de Basis Registratie Personen woonachtig is in een gemeente in de regio en feitelijk diens hoofdvverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
- q. inkomensgrens: de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- r. inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte, die door een ander huishouden – tevens eigenaar - als hoofdbewoner in gebruik is;
- s. lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: lijst van door de gemeente gecontracteerde aanbieders die ondersteuning leveren met een verblijfscomponent;
- t. maatschappelijke binding: er is sprake van maatschappelijke binding als de aanvrager ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest binnen de regio (zie definitie dd.);
- u. mantelzorg: zorg zoals omschreven in artikel 1.1.1. eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- v. meergezinswoning: elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur;

- w. niet-commerciële doeleinden: doeleinden zonder winstoogmerk;
- x. omzetten van woonruimte: het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel c van de Huisvestingswet 2014;
- y. onttrekking: het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 21, onderdeel a van de Huisvestingswet 2014;
- z. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- aa. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- bb. prestatieafspraken: afspraken als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet over de wijze waarop de in de gemeente werkzame woningcorporaties een bijdrage leveren aan de gemeentelijke woonvisie;
- cc. PUV (Platform Uitvoering Voorrangregeling): overlegorgaan voor toedeling van voorrangskandidaten aan woningcorporaties. In het PUV zijn vertegenwoordigd: de woningcorporaties, de ambtenaar die door het college gemandateerd is te beslissen op aanvragen voor voorrang, de Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland-Zuid / Specialistisch Team Wonen (DG&J Specialistisch Team Wonen) en de Sociale Dienst Drechtsteden;
- dd. regio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblisserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
- ee. register van woningzoekenden: register met gegevens van woningzoekenden zoals vastgelegd door de woningcorporaties in de Drechtsteden;
- ff. samenvoeging: samenvoegen van woonruimtes als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel b van de Huisvestingswet 2014;
- gg. splitsingsvergunning: de vergunning om een gebouw als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 te splitsen in appartementsrechten;
- hh. standplaats: het daaromtrent in artikel 1 lid f van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
- ii. vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- jj. verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;
- kk. voorrangsverklaring: verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte;
- ll. woningcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die sociale huurwoningen exploiteert en werkzaam is in één of meer gemeenten in de regio;
- mm. woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 lid 1 onderdeel d van de Huisvestingswet 2014;
- nn. woningzoekende: volwassene (18 jaar en ouder) in het bezit van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel, die is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
- oo. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub I van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
- pp. woonruimtevoorraad: gebouwen of delen van gebouwen die op enig moment bestemd zijn voor bewoning zonder dat hiervoor afgeweken hoeft te worden van het bestemmingsplan / omgevingsplan;
- qq. woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend;
- rr. WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving;
- ss. zelfstandige woonruimte: woning zoals omschreven in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Voorrangregeling bij woningtoewijzing

Artikel 2.1.1 Voorrangsverklaring

1. Het college kan een voorrangsverklaring verstrekken op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking komt voor de toewijzing van een woonruimte.
2. Tot de in lid 1 genoemde categorieën woningzoekenden behoren:
 - a. woningzoekenden met een medische indicatie;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
 - c. woningzoekenden met een sociale indicatie;

- d. daklozen als gevolg van een calamiteit;
 - e. personen die een opvang- of begeleidingsinstelling moeten verlaten;
 - f. vergunninghouders die een verblijfsvergunning hebben ontvangen als bedoeld in artikel 8, onder a, b, c of d van de Vreemdelingenwet 2000;
 - g. huishoudens die als gevolg van een sloop- of herstructureringsplan hun woning moeten verlaten;
 - h. huishoudens die een zeer schaarse sociale huurwoning achterlaten.
3. Het college kan zijn bevoegdheid als bedoeld in lid 1 mandateren aan de voorzitter van het PUV.

Artikel 2.1.2 Toegang tot de voorrangsregeling

1. Voor voorrang komen in aanmerking de woningzoekenden die:
 - a. een inkomen hebben onder de inkomensgrens met uitzondering van de categorie woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder a indien sprake is van een Wmo-indicatie op medische basis, f en g en
 - b. maatschappelijk binding hebben, met uitzondering van de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder b, f en g en
 - c. beschikken over zelfstandige woonruimte in de regio, met uitzondering van de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder b en f. Voor woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder e geldt dat zij vóór hun opname in een instelling over zelfstandige woonruimte in de regio hebben beschikt met uitzondering van jongeren tot 27 jaar of indien terugkeer naar de plaats van herkomst aantoonbaar tot een (levens)bedreigende situatie leidt.
2. Voor de categorieën woningzoekenden zoals genoemd in artikel 2.1.1 lid 2 onder a en c geldt dat de woningzoekende aantoonbaar zelf al het mogelijke heeft gedaan om een oplossing te vinden voor zijn huisvestingsprobleem.

Artikel 2.1.3 Aanvragen van een voorrangsverklaring

1. Een aanvraag voor een voorrangsverklaring wordt ingediend bij het college, via een daartoe door het college beschikbaar gesteld aanvraagformulier.
2. De woningzoekende die een voorrangsverklaring aanvraagt, is verplicht het door het college beschikbaar gestelde aanvraagformulier volledig in te vullen en alle daarin gevraagde bewijsstukken te overleggen.

Artikel 2.1.4 Beoordeling van een aanvraag voorrangsverklaring

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een voorrangsverklaring kan het college zich laten adviseren door een door het college aan te wijzen instantie.

Artikel 2.1.5 Weigeringsgronden voorrangsverklaring

De aanvraag voor een voorrangsverklaring wordt in ieder geval afgewezen in de volgende gevallen:

- a. de woningzoekende heeft op grond van artikel 2.1.2 van de verordening geen toegang tot de voorrangsregeling;
- b. de aanleiding om voorrang bij de woningtoewijzing te vragen, is door eigen handelen veroorzaakt en was voorzienbaar. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt in situaties waarin sprake is van een verstandelijke stoornis of beperking;
- c. de woningzoekende wordt in staat geacht het huisvestingsprobleem zelf op te lossen;
- d. de woningzoekende wordt in staat geacht om zonder voorrang en binnen een redelijke termijn aan een passende woning te komen;
- e. de woningzoekende heeft in de periode van 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag, om dezelfde reden, al een aanvraag ingediend;
- f. de woningzoekende woont in een onderkomen dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.11;
- g. de woningzoekende is inwonend;
- h. de woningzoekende heeft geen vaste woon- of verblijfplaats, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 2.1.10 of 2.1.14;
- i. de woningzoekende heeft na het ontstaan van het huisvestingsprobleem dat de aanleiding vormt voor de aanvraag van een voorrangsverklaring een aanbod van een sociale huurwoning geweigerd.

Artikel 2.1.6 Eigen initiatieven

1. Een woningzoekende kan pas een beroep doen op de voorrangsregeling nadat hij, zodra het huisvestingsprobleem zich openbaarde, aantoonbaar zelf al het mogelijke heeft gedaan om daar een oplossing voor te vinden. De woningzoekende dient daarvoor:
 - a. aan te tonen dat hij gedurende acht achtereenvolgende weken zonder resultaat meegedongen heeft naar iedere woning die via de woonruimteverdelingssystemen in de regio is aangeboden, voor zover die woning een bij zijn omstandigheden passende oplossing kon bieden of zou kunnen bieden voor zijn huisvestingsprobleem, of
 - b. aan te tonen dat gedurende acht achtereenvolgende weken geen bij zijn omstandigheden passend woningaanbod is geweest.
2. Afwijking van het bepaalde in het vorige lid is mogelijk, indien de woningzoekende aantoonbaar bij voorbaat geen kans heeft op de toewijzing van een woning binnen de aangegeven termijn.

Artikel 2.1.7 Voorrangsgrond: medische indicatie

1. De woningzoekende, of een lid van zijn huishouden, komt op medische indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een medisch probleem heeft waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij woningtoewijzing van medische aard kan voor gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
3. Het college kan zich op medisch terrein laten adviseren door een medisch adviesbureau of door de DG&J.
4. De woningzoekende komt niet in aanmerking voor voorrang op grond van medische indicatie, indien hij op het moment van het betrekken van de huidige woning al een medisch probleem had als genoemd in lid 1 van dit artikel.

Artikel 2.1.8 Voorrangsgrond: mantelzorg

1. De woningzoekende, of een lid van zijn huishouden, komt op grond van mantelzorg in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien:
 2. hij aantoont dat hij in Sliedrecht zorg gaat verlenen aan of ontvangen van een naaste gedurende meer dan 8 uur per week, en
 3. de reistijd in verband met de te verlenen of te ontvangen mantelzorg meer dan 2 uur per dag is.
4. Een aanvraag om voorrang in verband met het verlenen of ontvangen van mantelzorg kan voor een gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
5. Het college kan zich op medisch terrein laten adviseren door een aangewezen medisch adviesbureau of door de DG&J.

Artikel 2.1.9 Voorrangsgrond: sociale indicatie

1. De woningzoekende, of een lid van zijn huishouden, komt op sociale indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een probleem heeft van sociale en/of maatschappelijke aard dat past binnen de criteria genoemd in lid 5 onder a, b of c van dit artikel en waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing van sociale en/of maatschappelijke aard kan voor een gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
3. Het college kan zich laten adviseren door de DG&J.
4. De woningzoekende komt niet in aanmerking voor een voorrangsverklaring op sociale indicatie, indien hij op het moment van het betrekken van de huidige woning al een sociaal en/of maatschappelijk probleem had als genoemd in lid 1 van dit artikel.
5. Voorrangscriteria sociale indicatie:

Voorrangscriterium	Omschrijving
a. leefbaarheid	woningzoekende ondervindt ernstige, structurele problemen van sociale/maatschappelijke aard in de directe woonomgeving en is geen medeveroorzaker.
b. financiële nood	door een onvoorziene, niet verwijtbare daling van het huishoudinkomen dreigt woningzoekende dakloos te worden.

- c. dreigende dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren) er is sprake van acute dreiging van dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren), waarbij de woningzoekende aantoonbaar de volledige zorg draagt en aantoonbaar gedwongen is de woning te verlaten. Zodra één van de ouders van het kind/de kinderen in woonruimte kan voorzien komt woningzoekende niet in aanmerking voor voorrang.

Artikel 2.1.10 Voorranggrond: dakloos buiten schuld door calamiteiten

1. Indien een woning als gevolg van een calamiteit onbewoonbaar is geworden en niet hersteld kan worden, ontstaat er een directe noodzaak tot herhuisvesting van de dakloos geworden bewoner(s). Het college stelt vast of en in hoeverre de woning nog bewoonbaar is. Indien de woning niet meer te bewonen is, wordt / worden de dakloos geworden bewoner(s) geherhuisvest indien niet via een verzekering huisvesting elders kan worden verkregen.
2. Het criterium "dakloos buiten schuld" is alleen van toepassing op dakloosheid van materiële aard. Dakloosheid vanwege persoonlijke redenen valt hier niet onder. Dakloosheid als gevolg van een vrijwillig zwerfend bestaan is geen reden voor het verstrekken van een voorrangverklaring.

Artikel 2.1.11 Voorranggrond: verlaten instelling

1. De woningzoekende komt voor een voorrangverklaring op basis van het verlaten van een opvang- en begeleidingsinstelling in aanmerking indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de woningzoekende is opgenomen geweest in een opvang- en begeleidingsinstelling, die vermeld is op de lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen en;
 - b. de woningzoekende is minimaal 6 maanden aaneengesloten opgenomen geweest, tenzij sprake is van opname in een instelling gericht op begeleiding van slachtoffers van huiselijk geweld en;
 - c. de aanvrager beschikte vóór zijn opname aantoonbaar over zelfstandige huisvesting in de regio, met uitzondering van jongeren tot 27 jaar en;
 - d. de voorrangverklaring wordt aangevraagd door de opvang- en begeleidingsinstelling en;
 - e. de opvang- en begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring dat de woningzoekende, al dan niet onder begeleiding, in staat is zelfstandig een huishouding te voeren.
2. Van de voorwaarde van maatschappelijke binding aan de regio is ontheffing mogelijk indien terugkeer naar de plaats van herkomst aantoonbaar tot een (levens)bedreigende situatie zou leiden of kunnen leiden, of indien terugkeer aantoonbaar niet haalbaar is;
3. De woningzoekende komt in aanmerking voor een voorrangverklaring op basis van het verlaten van een penitentiaire inrichting, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende heeft wegens terugkeer uit detentie zelfstandige woonruimte nodig, en
 - b. de woningzoekende beschikte vóór zijn detentie aantoonbaar over zelfstandige woonruimte in de regio, en
 - c. de aanvraag voor een voorrangverklaring wordt gedaan door het 'Platform nazorg ex-gedetineerden'.
4. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing in verband met het verlaten van een penitentiaire inrichting kan voor een gemotiveerd advies worden voorgelegd aan het PUV.
5. Het college kan zich laten adviseren door de DG&J.

Artikel 2.1.12 Voorranggrond: herstructurering

Bewoners die gedwongen zijn hun huurwoning voorgoed te verlaten in verband met een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekkende maatregelen te treffen, dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, komen in aanmerking voor voorrang op basis van herstructurering bij de toewijzing van een woning.

Artikel 2.1.13 Voorranggrond: sloop

De bewoner van een huurwoning die gesloopt wordt komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een huurwoning die in het bezit is van de woningcorporatie van wie hij de te slopen woning huurt op het moment dat een vergunning voor sloop is verstrekt.

Artikel 2.1.14 Voorrangsgrond: vergunninghouders

Een vergunninghouder komt in aanmerking voor een voorrangsverklaring indien de aanvraag voortvloeit uit de taakstelling die de gemeente is opgelegd op grond van de artikelen 28, 29 en 30 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2.1.15 Voorrangsgrond: beschikbaar krijgen zeer schaarse woningen

Een woningzoekende die bij verhuizing een sociale huurwoning achterlaat, die vanwege de omvang en/of uitrusting zeer schaars is en tegelijk gewenst is voor de huisvesting van urgent woningzoekenden, kan voorrang worden toegekend om de betreffende woningen voor verhuur beschikbaar te krijgen.

Artikel 2.1.16 Inhoud van de voorrangsverklaring

Het college vermeldt in een voorrangsverklaring de volgende zaken:

- a. de naam en de contactgegevens van de woningzoekende;
- b. de datum van de aanvraag zoals bedoeld in artikel 2.1.3;
- c. het huisvestingsprofiel dat voor de desbetreffende woningzoekende van toepassing is, onder de mededeling dat de voorrang beperkt is tot woonruimte die past binnen het huisvestingsprofiel;
- d. de termijn waarbinnen gebruik kan worden gemaakt van de voorrangsverklaring;
- e. voor welke gemeenten de voorrangsverklaring geldt;

Artikel 2.1.17 Bemiddeling

1. Het college bemiddelt bij eigenaren van woonruimte om te bewerkstelligen dat woningzoekenden met een voorrangsverklaring een woonruimte verkrijgen overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1.16, onder c, d, en e.
2. Het college kan deze bemiddeling nader vormgeven in overeenkomsten.

Artikel 2.1.18 Wijziging, intrekking, verlenging, vervallen voorrangsverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan het college, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van een voorrangsverklaring te wijzigen. De woningzoekende ontvangt in dat geval een nieuwe voorrangsverklaring onder intrekking van de eerder afgegeven verklaring.
2. Het college kan een voorrangsverklaring intrekken, indien:
 - a. aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring niet meer wordt voldaan;
 - b. de voorrangsverklaring is afgegeven op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de woningzoekende niet in staat blijkt om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien.
 - d. een hem aangeboden woning die past binnen het in artikel 2.1.16, onder c genoemde huisvestingsprofiel heeft geweigerd;
3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege indien de woningzoekende, wanneer hij zelf mag reageren op de aangeboden woningvoorraad, niet binnen een termijn van 3 maanden heeft gereageerd op een woning die past binnen het huisvestingsprofiel dat aan zijn voorrangsverklaring is gekoppeld.
4. Het college kan besluiten tot verlenging van de in artikel 2.1.16, onder d genoemde termijn, indien daar naar zijn oordeel gegronde redenen voor zijn.
5. Het college kan zijn bevoegdheid als bedoeld in de leden 1, 2 en 4 mandateren aan de voorzitter van het PUV.

Artikel 2.1.19 Huisvesten zorg-doelgroepen middels contingentafspraken

1. Het college maakt periodiek contingentafspraken, met onder andere de woningcorporaties, over de hoeveelheid van de voor verhuur vrijkomende woonruimte, die in het kader van de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, residentiële instellingen voor verslavingszorg, geestelijke gezondheidszorg, jeugdzorg (met verblijf) en de huisvesting van ex-gedetineerden en van zorg-doelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangsregeling, gericht wordt toegewezen.

2. Woningcorporaties verantwoorden jaarlijks aan het college over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld. Deze verantwoordingsrapportage wordt binnen 3 maanden na afsluiting van het jaar aan het college aangeboden.
3. Borging van de afspraken als bedoeld in de leden 1 en 2 vindt plaats in de lokale prestatieafspraken.

Artikel 2.1.20 Behoud inschrijfduur

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden.
2. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, behoudt de jongere diens inschrijfduur en vervalt de inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
3. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, behoudt de huurder diens inschrijfduur en vervalt de inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Omzetting zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten en gebouwen die woonruimte(n) bevatten.
2. Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op woonruimten van woningcorporaties.

Artikel 3.1.2 Vereiste vergunning

1. Het is verboden, conform artikel 2.2, lid 2 van de WABO, om zonder vergunning het college een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1 om te zetten of om te laten zetten van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur.
2. Het college kan een gebied aanwijzen, waarbinnen het verbod c.q. het vereiste van een vergunning als bepaald in het eerste lid van dit artikel niet van toepassing is.

Artikel 3.1.3 Aanvragen van een vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot omzetting wordt door de eigenaar van het pand ingediend bij het college, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Het college vermeldt op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of bescheiden de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. Bij de aanvraag moeten minimaal de navolgende gegevens worden verstrekt:
 - a. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. bewijs van eigendom van de woning;
 - c. het aantal kamers dat voor verhuur wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden;
 - d. het aantal personen dat tijdelijk maximaal gehuisvest wordt;
 - e. een inrichtingstekening van de bestaande zelfstandige woonruimte;
 - f. een inrichtingstekening van de onzelfstandige woonruimten voor kamerverhuur;
 - g. een overzicht van de te treffen voorzieningen in het kader van de brandveiligheid in de te verhuren kamers en alle verkeersruimten.
3. De aanvraag wordt beoordeeld op volgorde van ontvangst. De datum van binnenkomst bij de gemeente Sliedrecht is hiervoor doorslaggevend.

Artikel 3.1.4 Beslistermijn

1. Het college beslist op een aanvraag om een vergunning binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. Het college kan de in het eerste lid bedoelde termijn voor ten hoogste twaalf weken verlengen.

Artikel 3.1.5 Criteria voor vergunningverlening

1. In verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu kan voor maximaal 2 % van de in een straat aanwezige (particuliere) woonruimten een vergunning worden verleend als bedoeld in artikel 3.1.2.
2. In verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu kan voor maximaal 2 % van de in een (particulier) woongebouw aanwezige woonruimten een vergunning worden verleend als bedoeld in artikel 3.1.2.
3. Voor de toepassing van de 2 %-norm als bedoeld in het eerste lid worden alle woongebouwen buiten beschouwing gelaten
4. Voor de toepassing van de 2 %-norm als bedoeld in het eerste lid worden alle woonruimten in eigendom van woningcorporatie Tablis Wonen en andere in Sliedrecht werkzame woningcorporaties buiten beschouwing gelaten. Op de toewijzing van de woningen in eigendom van Tablis Wonen en andere in Sliedrecht werkzame woningcorporaties is hoofdstuk 2 'Verdeling van woonruimte' van deze verordening van toepassing. Deze woningen zijn niet bestemd voor en worden niet gebruikt voor kamerverhuur.
5. Voor de toepassing van de 2 %-norm geldt dat in een straat en/of woongebouw met minder dan 50 woonruimten een vergunning kan worden verleend voor één woonruimte. In overige gevallen vindt voor de berekening van het toegestane maximumaantal per straat en/of woongebouw te verstrekken vergunningen een afronding naar beneden plaats op een geheel getal.
6. In verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu wordt clustering van kamerverhuurpanden niet toegestaan en kan slechts een vergunning worden verleend, indien geen vergunning voor kamerverhuur is afgegeven voor een woonruimte van een aangrenzende woonruimte op een aangrenzend perceel. Het college kan hiervan ter voorkoming van clustering afwijken en nadere regels stellen.
7. In verband met de te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu kan voor een zelfstandige woonruimte een vergunning worden verstrekt voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 4 personen. Een onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur moet minimaal kunnen beschikken over een (gezamenlijke) verblijfsruimte om te wonen, koken en eten en voldoende verblijfsruimte om te slapen voor elke tijdelijk te huisvesten persoon. De vloeroppervlakte van de slaapruiimte bedraagt voor elke tijdelijk te huisvesten persoon minimaal 7,5 m², waarbij de breedte van de ruimte minimaal 2,4 m is (conform Bouwbesluit 2012).
8. De omzetting van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan. Bij strijdigheid met het bestemmingsplan kan alleen een vergunning worden verleend, indien deze strijdigheid kan worden weggenomen middels een omgevingsvergunning of herziening van het bestemmingsplan.
9. De omzetting van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte mag niet strijdig zijn met het de bij dan wel krachtens het Bouwbesluit 2012 hiervoor gegeven regels.
10. Het college kan in afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid gebieden en/of woongebouwen aanwijzen waarvoor het percentage als bedoeld in het eerste lid en tweede lid lager wordt vastgesteld.
11. Het college kan in afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid gebieden en/of woongebouwen aanwijzen waarvoor het percentage als bedoeld in het eerste lid en tweede lid hoger wordt vastgesteld.
12. Een aanwijzing als bedoeld in lid 10 en 11 geldt voor de duur van 3 jaar. Aansluitend aan de periode van 3 jaar kan het college de aanwijzing verlengen met een periode van telkens 3 jaar.
13. Het college weigert de vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur, indien:
 - a. de gevraagde omzetting strijdig is met de criteria genoemd in het eerste tot en met het negende lid;
 - b. de gevraagde omzetting strijdig is met de krachtens lid 10 en 11 gegeven criteria;
 - c. het maximum als bedoeld in lid 1 en lid 2 dan wel krachtens lid 10 en 11 is bepaald is bereikt;
 - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordende woon- en leefklimaat in de straat, het woongebouw of de omgeving van de woonruimte, waarop de aanvraag betrekking heeft.
 - e. de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet;
 - f. in 24 maanden voorafgaand aan de aanvraag een vergunning van de aanvrager op grond van artikel 3.1.8 sub b tot en met f is ingetrokken
 - g. het omzetten in strijd is met het bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of beheersverordening.

Artikel 3.1.6 Voorschriften en beperkingen

1. Het college kan aan een vergunningvoorschriften en beperkingen verbinden:
 - a. ten aanzien van het aantal in een zelfstandige woonruimte maximaal te realiseren en in stand te houden ruimten voor kamerverhuur;
 - b. in het kader van goed verhuurderschap;
 - c. in het kader van brandveiligheid;
 - d. in het belang van een geordend woon- en leefmilieu.
2. In de vergunning vermeldt het college in ieder geval:
 - a. dat de vergunning van rechtswege vervalt indien daar niet binnen één jaar na de datum van afgifte gebruik van is gemaakt;
 - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de eigenaar-houder van de vergunning;
 - d. het maximumaantal kamers voor verhuur te realiseren en/of in stand te houden en dat per kamer maximaal 1 persoon mag worden gehuisvest.

Artikel 3.1.7 Persoonlijk karakter en duur van de vergunning

1. De vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur is persoonsgebonden, niet overdraagbaar en geldt zo lang als de onzelfstandige huisvesting voortduurt, maar met een maximum van vijf jaar.
2. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend, indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze verordening was verleend.

Artikel 3.1.8 Intrekking

Het college kan een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 intrekken indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nagekomen;
- d. de houder van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 zich niet als een goed verhuurder gedraagt;
- e. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het in stand houden van de vergunning voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte leidt tot een verstoring van een geordend woon-en leefmilieu van het gebouw en/of de omgeving van het gebouw, waarop de vergunning betrekking heeft;
- f. binnen een periode van 12 maanden, het college tweemaal heeft geconstateerd dat er geen sprake meer is van omzetting in onzelfstandige woonruimte, waarbij geldt dat tussen deze twee constateringen een periode van tenminste zes hele kalendermaanden dient te zitten.

Hoofdstuk 3A Opkoopbescherming

Artikel 3A.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. die gelegen is in de gemeente Sliedrecht.
 - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie voor bestaande woningen zonder energiebesparende maatregelen en die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik of;
 2. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden voorafgaand aan de datum van inschrijving, of

3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
- e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Artikel 3A.2 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend via een daartoe door het college beschikbaar te stellen aanvraagformulier
2. Op of bij het aanvraagformulier geeft het college aan welke gegevens de aanvrager moet verstrekken en welke bewijsstukken hij moet overleggen.

Artikel 3A.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de Huisvestingswet 2014.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de Huisvestingswet 2014, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 3A.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend:
2. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
3. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
4. als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van het college zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de eigenaar-bewoners.

Artikel 3A.5 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens.

Hoofdstuk 4 Woonwagenstandplaatsen

Artikel 4.1 Werkingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de in de gemeente gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 4.2 Wachtlijst van standplaatszoekenden

Het college registreert degene die daarom overeenkomstig artikel 4.3 verzoekt op een wachtlijst van standplaatszoekenden.

Artikel 4.3 Inschrijving

1. Eenieder kan met gebruikmaking van een door het college beschikbaar te stellen aanvraagformulier verzoeken om te worden ingeschreven op de in artikel 4.2 genoemde wachtlijst.
2. Op of bij het aanvraagformulier geeft het college aan welke gegevens de aanvrager moet verstrekken en welke bewijsstukken hij moet overleggen.

3. Om te kunnen worden ingeschreven op de wachtlijst gelden de voorwaarden genoemd in artikel 4.4.
4. Als inschrijfdatum geldt de datum van ontvangst van het aanvraagformulier genoemd in lid 1.
5. Het college verstrekt de als standplaatszoekende ingeschrevene een bewijs van inschrijving.

Artikel 4.4 Voorwaarden voor inschrijving

Inschrijving op de wachtlijst genoemd in artikel 4.2 vindt plaats indien de aanvrager:

- a. 18 jaar of ouder is, en
- b. de Nederlandse nationaliteit bezit, of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld, of
- c. vreemdeling is en rechtmatig verblijf houdt in Nederland.

Artikel 4.5 Vervallen van de inschrijving

1. De inschrijving als standplaatszoekende op de wachtlijst als bedoeld in artikel 4.2 vervalt, indien de standplaatszoekende:
 2. een hem toegewezen standplaats heeft aanvaard, of
 3. is overleden, met dien verstande dat de inschrijving gehandhaafd blijft voor de achterblijvende partner die als zodanig in de Basisregistratie personen geregistreerd staat. Artikel 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.6 Toewijzing van standplaatsen

1. Het college wijst een standplaats toe aan een standplaatszoekende die staat ingeschreven op de in artikel 4.2 genoemde wachtlijst.
2. Het college legt in beleidsregels vast welke uitgangspunten worden gehanteerd bij de toewijzing van standplaatsen.

Artikel 4.7 Verbodsbepaling

Het is verboden zonder toewijzing van het college als bedoeld in artikel 4.6 lid 1 met een woonwagen een standplaats als aangewezen in artikel 4.1 in te nemen of bezet te houden.

Artikel 4.8 Eerbiediging rechten wachtlijst

Degene die op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2019 stond ingeschreven op de wachtlijst, behoudt zijn positie op de wachtlijst.

Hoofdstuk 5 Verdere bepalingen

Artikel 5.1 Strafbepaling

Degene die handelt in strijd met het bepaalde in hoofdstuk 3 en in artikel 4.7 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 5.2 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen personen.
2. De opsporing van de in artikel 5.1 strafbaar gestelde feiten is, behalve aan de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering genoemde opsporingsambtenaren en de in artikel 75, lid 2 van de wet aangewezen ambtenaren opgedragen aan hen die door het college met het toezicht op de naleving zijn belast, voor zover zij tevens buitengewoon opsporingsambtenaar zijn.

Artikel 5.3 Hardheidsclausule

Het college beslist naar eigen, redelijk oordeel in gevallen waarin deze verordening niet voorziet en in gevallen waarin de toepassing van de verordening leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 5.4 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening overlegt het college met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 19 eerste lid, van de Woningwet toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 6.1 Overgangsbepaling

1. Een aanvraag om een voorrangsverklaring, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening is ingediend, wordt behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de aanvrager gunstiger is.
2. Aanvragen voor een vergunning met betrekking tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte die zijn ingediend voor de dag van inwerkingtreding van deze verordening worden beoordeeld op grond van de in deze verordening opgenomen criteria, indien dit voor de aanvrager gunstiger is.

Artikel 6.2 Intrekking oude verordening

De Huisvestingverordening gemeente Sliedrecht 2019 wordt ingetrokken.

Artikel 6.3 Citeertitel en datum inwerkingtreding

1. Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2023".
2. Deze verordening treedt na publicatie in werking op 1 juli 2023.

*Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op
27 juni 2023*

De griffier, De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst mr. drs. J.M. de Vries